



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 8/2023 del R.G.Es.

Promosso da
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

ASTE GIUDIZIARIE contro



ASTE GIUDIZIARIE **ESPERTO**
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
LOTTO UNICO**



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa F. Bonsangue



Lotto Unico**Immobili in Porto Empedocle****Via Leonardo Sciascia 25****Risposta al quesito n. 1*****Identificazione dei beni immobili oggetto del pignoramento:***

Proprietà superficiaria di appartamento sito in Porto Empedocle, Via Leonardo Sciascia 25, censito al N.C.E.U. foglio 21 particella 673 sub.51 ed autorimessa, censita al N.C.E.U. foglio 21 particella 673 sub.38.

Si precisa che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

Accessi e confini

Il fabbricato condominiale cui è parte l'unità immobiliare in esame è costituito da n. 5 piani fuori terra e l'accesso principale avviene da Via L. Sciascia civ. 25. E' inoltre presente ulteriore ingresso al vano scala da area condominiale posta nel lato nord. L'appartamento, posto al 4° piano, prospetta a sud con via Sciascia, a nord su area comune, a est confina con vano scala e unità immobiliare complanare, mentre ad ovest con altro fabbricato. L'autorimessa è posta al piano terra ed ha accesso diretto da via L. Sciascia.

Risposta al quesito n. 2***2a. Descrizione sommaria del bene***

L'abitazione fa parte di un edificio condominiale con struttura portante in c.a. e copertura a doppia falda denominato "palazzina C".

Caratteristiche zone limitrofe: *periferia urbana*

Principali collegamenti pubblici: *strade urbane*

La zona offre una buona quantità di servizi

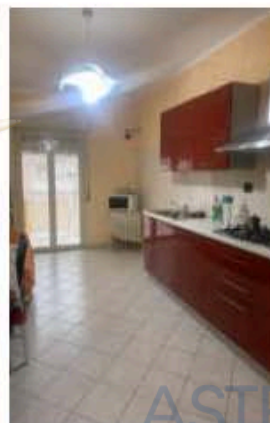
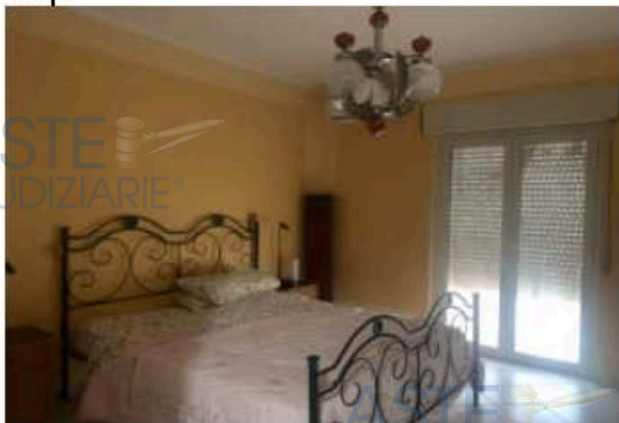
2.b. Descrizione analitica dell'immobile

L'unità immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione insiste al piano quarto ed è composto da n. 5 vani principali oltre accessori quali servizi igienici e ripostiglio.

L'accesso avviene da corpo scala denominato "C", servito anche da ascensore, ed il piano terra è interessato dai box auto.

L'articolazione degli spazi interni dell'abitazione è caratterizzata da un disimpegno-corridoio centrale il quale distribuisce un ampio soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 w.c. e ripostiglio. Gli ambienti prospettano su via L. Sciascia e su area condominiale nel lato nord.

La superficie lorda dell'intera abitazione è pari a mq. 128 circa mentre l'altezza interna è di ml. 2,75 circa ed i balconi hanno una superficie complessiva di circa 28 mq.



Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione in ceramica di colore chiaro, rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni alluminio protetti da serrande in pvc.

Gli impianti elettrici, idrico e di riscaldamento sono del tipo in sottotraccia, quest'ultimo alimentato da caldaia a gas.

Infine gli intonaci interni sono di tipo civile di colore chiaro.

Costituisce pertinenza dell'abitazione l'autorimessa posta al piano terra identificata al

subalterno 38. Il vano ha accesso carrabile da via L. Sciascia e confina nei restanti lati con altri box auto complanari. La superficie complessiva è di 25 mq e l'altezza interna è pari a 3,70 ml. La pavimentazione del locale è in piastrelle di ceramica e le superfici risultano tinteggiate di colore chiaro. Inoltre il vano è soppalcato per una superficie di 12 mq con struttura metallica.



Lo stato di manutenzione generale è buono.

Per una maggiore comprensione della distribuzioni interne si rimanda all'esame degli elaborati grafici prodotti e della documentazione fotografica allegata.

Certificazione Energetica

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 e s.m.i.

La sottoscritta ha redatto la suddetta certificazione con la quale l'appartamento viene classificato in **classe energetica "F"** con indice di prestazione energetica globale $E_p = 132,85 \text{ kWh/m}^2 \times \text{anno}$

Poiché la caldaia non è corredata di libretto di impianto non è stato possibile procedere al deposito dell'attestato presso il portale regionale.

Dotazioni condominiali

Parti comuni come per legge così come indicato nel rogito del 10/04/2012

rep.176086 notaio F. Cutaia dove si precisa che è presente anche un locale sottotetto che costituisce bene comune non censibile di cui al sub 36.

Risposta al quesito n. 3

Identificazione catastale

Gli immobili di cui al presente lotto sono identificati in catasto come segue:

Fabbricati N.C.E.U. - Comune di Porto Empedocle

Foglio	P.IIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	673	51	A/2	2	6,5 vani	€ 402,84
21	673	38	C/6	2	25 mq	€ 118,79

In particolare si evidenziano i seguenti passaggi catastali:

- le unità immobiliari censite al catasto urbano risultano così distinta dalla costituzione del 08/07/2010 prat. n. AG0216373 con variazione nel classamento del 23/09/2010 prat. n. AG0295445.
- Successivamente con variazione del 09/11/2015 è avvenuto l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Si allegano visure catastali storiche e schede planimetriche dei beni aggiornati all'attualità.

Non risultano difformità tra gli attuali identificativi e quelli riportati nell'atto di pignoramento del 23/01/2023 rep.31/2023 trascritto ad Agrigento il 10/02/2023 ai nn.2827/2014, ovvero con quelli riportati nel contratto di assegnazione a socio di cooperativa del 10/04/2012 rep. 176086 rogato dal Notaio F. Cutaia.

Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

L'unità immobiliare destinata ad abitazione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto Empedocle al foglio n. 21 mappale 673 subalterno 51 e la planimetria in atti è conforme con quanto rilevato sui luoghi, mentre l'autorimessa censita al foglio 21 p.IIa 673 sub.38 non risulta conforme. In particolare si rileva l'assenza della rappresentazione del soppalco.

Per la regolarizzazione catastale di tale difformità è necessario presentare pratica di aggiornamento DOCFA i cui costi tra oneri tecnici e tributi ammontano ad € 600,00.

Risposta al quesito n. 4**Stato di possesso**

L'immobile è occupato dal proprietario che vi risiede.

Risposta al quesito n. 5

Schema sintetico descrittivo del lotto: LOTTO UNICO, piena proprietà superficiaria di appartamento ubicato in Via Leonardo Sciascia civ.25 piano quarto Palazzina "C"; composto da n. 6,5 vani ed autorimessa ubicata in via Leonardo Sciascia; l'abitazione confina ad est con vano scala e altra u.i.u. complanare, a nord con area condominiale, a sud con via Leonardo Sciascia e ad ovest con altro fabbricato; sono riportati nel C.F. del Comune di Porto Empedocle rispettivamente al foglio n. 21 p.lla 673 sub.51 (cat. A/2) e sub 38 (cat. C/6); il descritto stato dei luoghi dell'abitazione corrisponde pienamente all'identificazione catastale mentre l'autorimessa non corrisponde pienamente in ordine alla presenza del soppalco; per la realizzazione dell'edificio è stata rilasciata concessione edilizia N. 3514 del 17/08/2006 e successiva C.E. In variante n. 4127 del 09/06/2010 con difformità nel box auto.

PREZZO BASE euro 81.789,00

Risposta al quesito n. 6**Titolarità e provenienza nel ventennio**

	Attuali proprietari	Proprietà superficiaria per la quota di
1	***** nato a ***** il *****	1/1

Dalla certificazione notarile in atti si evince che l'attuale proprietario ha acquisito la proprietà superficiaria dei beni con contratto di assegnazione e soci di cooperativa del 10/04/2012 rep. n. 176086 in notaio F. Cutaia di Agrigento ivi trascritto il 16/04/2012 ai nn. 8815/7500 da potere della ditta

Alla suddetta società i beni sono pervenuti per averli costruiti su terreni (N.C.T. foglio

21 p.lle 611 e 620) acquisiti dal Comune di Porto Empedocle con atto di convenzione edilizia ai rogiti del notaio F. Cutaia del 14/04/2005 rep.157986 trascritto ad Agrigento il 19/04/2005 ai nn. 8688/5863.

Infine al Comune di Porto Empedocle la piena proprietà dei terreni è pervenuta per Cessione bonaria transattiva di aree ai rogiti del notaio Fanara del 29/12/1997 rep.1879.

Risposta al quesito n. 7

Formalità, vincoli ed oneri:

A) Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali: nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: atto di asservimento a vincolo di destinazione a parcheggio del 21/06/2006 rep. 165932/22552 rogato dal Notaio F. Cutaia*
- *Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno*
- *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno*

B) Vincoli ed oneri da regolarizzare nel contesto della procedura:

Sulle unità immobiliari di cui al presente lotto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (per come desunto dalla documentazione in atti):

Iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 06/12/2006 rep. n. 167161, trascritta **ad Agrigento il 12/12/2006 ai nn. 32730/8009** in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro la [REDACTED] con sede in Porto Empedocle – Montante ipotecario € 4.462.000,00;
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/05/2011 rep. n. 174547/26325, trascritta **ad Agrigento il 31/05/2011 ai nn.**

11829/1502 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro la ditta [REDACTED] con sede in Porto Empedocle – Montante ipotecario € 141.845,84;

Pignoramenti:

- Atto di **pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2023 ai nn. 2827/2414** derivante da atto rep. n. 31/2023 del 23/01/2023 a favore della Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli e contro ***** [REDACTED]

Risposta al quesito n. 8 e 9

In merito all'esistenza di gravami quali censo, livello o uso civico non risulta alcuna limitazione d'uso sul bene pignorato.

Risposta al quesito n. 10

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, con nota prot. 32215 del 06/11/2023 si è richiesto all'ufficio tecnico comunale di Porto Empedocle la verifica dell'esistenza dei titoli edilizi riguardanti la costruzione.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione fornita dall'ente è emerso che per la realizzazione dell'intero complesso edilizio è stata rilasciata alla “Cooperativa La Giovanissima” Concessione Edilizia N. 3514 del 17/08/2006 riguardante la costruzione di n. 24 alloggi in zona P.E.E.P. di contrada Ciuccafa e successiva Concessione edilizia in variante N. 4127 del 09/06/2010 con la quale sono state autorizzate modifiche distributive dei vani interni.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto non si sono riscontrate difformità.

Non è presente agibilità.

Per quanto attiene invece il locale al piano terra destinato ad autorimessa è stata riscontrata al suo interno la realizzazione di un soppalco con struttura in ferro e legno per mq. 12 circa. Tale opera può essere regolarizzata mediante presentazione di SCIA tardiva i cui costi si assumono forfettariamente pari ad € 2.500,00 comprendenti sanzioni amministrative, versamenti comunali ed onorari tecnici per la presentazione

della pratica edilizia.

Risposta al quesito n. 11

Non è presente amministratore di condominio e non vi sono spese condominiali insolute come dichiarato dall'esecutato.

Le spese di gestione dell'appartamento sono pari a circa 15-30€ mensili.

Risposta al quesito n. 12

Valutazione complessiva dell'immobile

Tabella computo superfici (calcolate secondo la norma UNI 10750:2005)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Vani coperti piano 4°	128,32 mq	1	128,32 mq	N-S	buone
Balcone lato Nord	8,07 mq	0,25	2,02 mq	Nord	buone
Balcone lato Sud	15,70 mq	0,25	3,92 mq	Sud	buone
Totale superfici commerciali			134,26 mq		
box autorimessa	25,72 mq	1	25,72 mq	S	buone
soppalco	12,04 mq	0,15	1,81 mq	/	buone
Totale superfici accessori			27,53 mq		

Criterio di stima

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

dove:

Vmb

$$Vmb = po \times Sb$$

= Valore di mercato del bene oggetto di stima

po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato
 Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOI riferite al 2° semestre 2023 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona D3 microzona 0 (Periferica/c.da Ciuccafa) con valori per **abitazioni di tipo economico** in stato conservativo normale pari a valore minimo OMI 630 €/mq – valore massimo OMI 830 €/mq e valori per **box** in stato conservativo normale pari a valore minimo OMI 540 €/mq – valore massimo OMI 760 €/mq

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali, analizzando le richieste della zona si è trovato che un appartamento con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di manutenzione ordinarie, viene immesso sul mercato con un prezzo che oscilla tra 500,00 €/mq e 700,00 €/mq.

(fonte: Property Sicily Agenzia immobiliare, Porto Empedocle).

Ai fini della presente stima ed in base alle caratteristiche riscontrate nell'unità immobiliare si ritiene di applicare un valore unitario pari ad €/mq 600,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

Appartamento

Vmb = €/mq. 600,00 x 134,26 mq. = € 80.556,00

Box

Vmb = € /mq. 500,00 x 27,53 mq. = € 13.765,00

Sommano = € 80.556,00 + € 13.765,00 = € 94.321,00

Valutazione del diritto di possesso di proprietà superficaria:

Il diritto reale di godimento del bene oggetto di stima è quello di “proprietà superficaria” secondo la Convenzione stipulata dalla ditta costruttrice con il Comune di Agrigento in data 14/04/2005 rep.157986/21600 rogata dal Notaio F. Cutaia di Agrigento con durata di 99 anni.

Poiché i valori di mercato reperiti riguardano immobili con il medesimo diritto di proprietà superficaria in quanto costruiti in regime di edilizia convenzionata non si opereranno ulteriori abbattimenti.

Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Agrigento - Osservatorio del mercato immobiliare OMI,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese ed oneri di regolarizzazione catastale € 600,00

Spese ed oneri di regolarizzazione urbanistica € 2.500,00

Abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti valutati nella misura del 10% del valore dell'immobile € 9.432,10

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra **€ 81.788,90**

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene immobile, al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari, in cifra tonda, a:

Valore in c.t. = € 81.789,00 (ottantunomilasettecentottantanove/00)

Racalmuto, 03/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®